



hirigintza-eremuak

area: hirigintza-antolakuntza xehatzeko hiri-lurzoruko eremua, zeina Plan Orokorrak xeheki antolatu dezakeen, edo Plan Berezi batek

sektorea: hirigintza-antolakuntza xehatzeko lurzoru urbanizagarriko eremua, zeina Plan Orokorrak xeheki antolatu dezakeen, edo Sektorizazio Planak, edo Plan Partzial batek

eraikigarritasuna

eraikigarritasuna (gaztelaniazko *edificabilidad*, ingelesezko FAR edo *Floor Area Ratio*) , oro har: azalera eraikigarriaren eta erreferentziazko lurzoru-azaleraren arteko zatiketa

2 modutara adieraz daiteke:

-eraikigarritasun-koefizientearen bidez:

$$e = X \text{ m}^2(\text{s})/\text{m}^2(\text{l}) \text{ (non s = sabai, eta l = lurzoru), edo } e = X \text{ m}^2/\text{m}^2$$

-zuzenean eraikigarritasun-azalera emanez:

$$e = X \text{ m}^2(\text{s})$$

eraikigarritasuna



100 m

demagun **e** (koefizientea) = 1,5

$$\mathbf{a} = 100 \text{ m} \times 100 \text{ m} = 10.000 \text{ m}^2$$

$$\text{orduan } \mathbf{e} \text{ (azalera)} = 1,5 \text{ m}^2(\text{s})/\text{m}^2(\text{l}) \times 10.000 \text{ m}^2(\text{l}) = 15.000 \text{ m}^2(\text{s})$$

eraikigarritasun hori hainbat modutara banatu daiteke:
2 solairutan, 3 solairutan...

eraikigarritasun motak

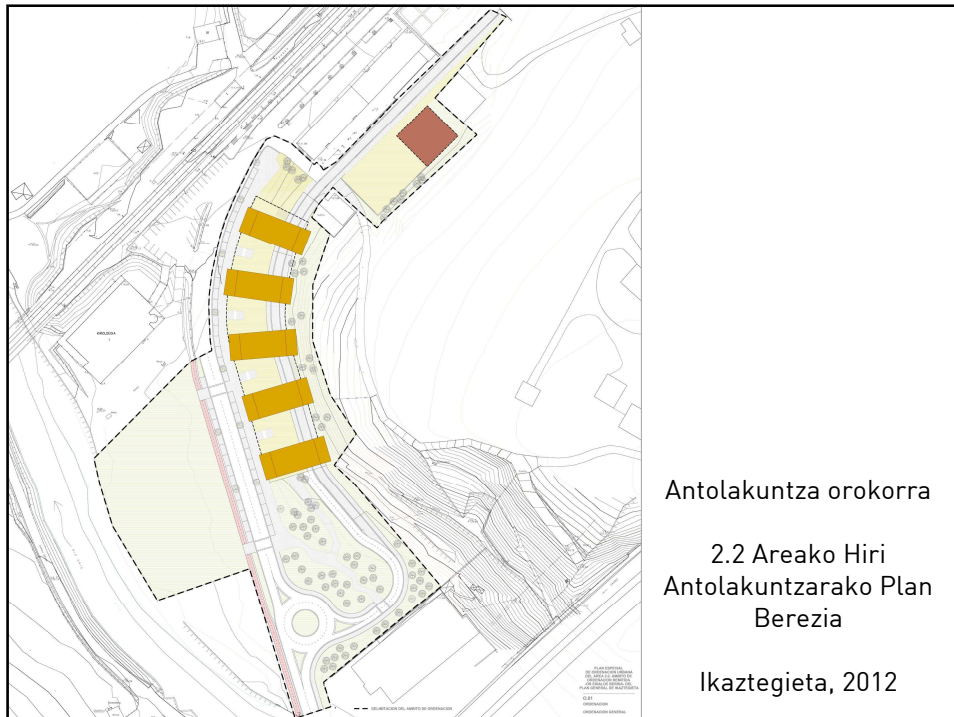
- eraikigarritasun fisikoa edo gordina
 - hirigintza-eraikigarritasuna
- eraikigarritasun ponderatua edo haztatua
 - eraikigarritasun batezbestekoa

eraikigarritasun fisikoa edo gordina

hirigintza-antolakuntzak eremu baterako ezartzen duen eraikigarritasun osoa, lurzorua-ren mailatik gora zein behera (zuzkidura publikoen eraikigarritasuna barne)

hirigintza-eraikigarritasuna

hirigintza-antolakuntzak eremu baterako
ezartzen duen eraikigarritasun osoa,
lurzoruaren mailatik gora zein behera,
zuzkidura publikoena kenduta
(alegia, irabazizko eraikigarritasun edo
eraikigarritasun *lukratibo* osoa)



eraikigarritasun fisikoa eta hirigintzakoa

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA
DEL AREA 2-2. AMBITO DE ORDENACION REMITIDA -OR EKIALDEA BERRIA- DEL PLAN GENERAL DE IKAZTEGIETA

Al amparo del artículo 35 de la Ley 2/2006, la asignación y distribución del aprovechamiento urbanístico en dicha A.I. se ajustará a las siguientes determinaciones:

Superficie A.I.	20.935 m ² (s)
Edificabilidad física total	14.945 m ² (t)
Edificabilidad urbanística total	13.745 m ² (t)
Edificabilidad urbanística bajo rasante*	4.253 m ² (t)
Edificabilidad urbanística sobre rasante*	9.950 m ² (t)
- Existente (realojo)	450 m ² (t)
- Nueva	9.500 m ² (t)
Edificabilidad dotacional (sobre rasante)	1.200 m ² (t)

eraikigarritasun ponderatua edo haztatua

eremu baterako eraikigarritasun ponderatua
hurrengo biderketen batuketa da: erabilera
bakoitzeko hirigintza-eraikigarritasuna x bere
ponderazio-koefizientea

emaitza, beraz, erabilera nagusi edo
bereizgarriko m²(s)-tan izango da

(m²_{uc} m² de uso característico, edo up unidades ponderadas)

ponderazio-koefizientea edo homogeneizazio-koefizientea

area edo sektore bateko erabilera lukratibo bakoitzaren balioa, erabilera nagusi edo bereizgarriarekiko (zeinari 1 balioa ematen zaion)

kalkulatzeko, hurrengo zatiketa egiten da: erabilera bakoitzaren erreperkusio-balioa / erabilera bereizgarriaren erreperkusio-balioa

erreperkusio-balioa: lurzoru urbanizatuaren prezioa (hondar-metodoaren bidez kalkulatzen dena), hau da, lurzoru gordinaren prezioa + urbanizazio-gastuak / eraikigarritasuna $VRSU = VSU / E$

lurzoruaren balio erresiduala (hondar-metodoa)

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

1492/2011 Dekretua
Lurzoruaren Legeko
Balorazioen
Erregelamendua

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

ponderazio-koefizientea edo homogeneizazio-koefizientea

adibidez: area edo sektore batean, erregimen orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzan (BOE) lurzoru urbanizatuaren erreperkusio-balioa 200 euro/m²(s) baldin bada, eta Etxebizitza Libreena 900 euro/m²(s), eta erabilera nagusia edo bereizgarria BOE bada (beraz, BOEren ponderazio-koefizientea 1 da), orduan Etxebizitza Librean ponderazio-koefizientea 4,5 da (900 / 200)

Tabla IV.6

Ejemplo de coeficientes de ponderación

	Precio de Venta	Coste Ejecución Material	Beneficio del Promotor	Gastos de Comercialización	Reducción de Costes Financieros	Tributos Municipales	Financiación de la Construcción	Otros Gastos de Construcción	Valor de Repercusión del Suelo (urbanizado)	
	VM	CEM	b	cCom	rF	cTM	cFC	OgC	VRS	C.P.
Vivienda Colectiva T1	5.000,0 €/mt	800,0 €/mt	25%	3,00%	10%	5,10%	100%	32,93%	2.383,76 €/mt	17,17
Vivienda Colectiva T2	4.000,0 €/mt	662,9 €/mt	22%	3,00%	10%	5,10%	100%	32,93%	1.994,54 €/mt	14,36
VTM-g (75mu)	3.000,0 €/mt	576,4 €/mt	18%	0,29%	25%	2,55%	125%	29,45%	1.631,69 €/mt	11,75
VTM-e y VPO-t (75mu)	1.959,2 €/mt	576,4 €/mt	18%	0,44%	33%	2,55%	125%	29,45%	794,87 €/mt	5,72
VPO-g (75mu)	1.152,4 €/mt	576,4 €/mt	18%	0,75%	33%	2,55%	125%	29,45%	138,86 €/mt	1
Vivienda adosada	4.500,0 €/mt	720,5 €/mt	25%	3,00%	10%	5,10%	100%	32,93%	2.144,67 €/mt	15,45
Vivienda Uni-Bifamiliar	5.000,0 €/mt	835,8 €/mt	25%	3,00%	10%	5,10%	100%	32,93%	2.332,94 €/mt	16,80
P. Baja Comercial	1.200,0 €/mt	288,2 €/mt	24%	3,00%	10%	5,10%	100%	32,93%	447,47 €/mt	3,22
Garaje y Trastero	800,0 €/mt	288,2 €/mt	20%	3,00%	10%	5,10%	100%	32,93%	193,87 €/mt	1,40
Garaje y trastero VTM-e	847,2 €/mt	288,2 €/mt	18%	0,44%	33%	2,55%	125%	29,45%	290,37 €/mt	2,09
Garaje y trastero VPOt	529,5 €/mt	288,2 €/mt	18%	0,44%	10%	2,55%	100%	32,93%	21,40 €/mt	0,15
Garaje y trastero VPOg	498,4 €/mt	288,2 €/mt	18%	0,75%	33%	2,55%	125%	29,45%	6,69 €/mt	0,05
Terciario	2.000,0 €/mt	720,5 €/mt	24%	3,00%	10%	5,10%	100%	32,93%	404,67 €/mt	2,91
Equipamiento	1.600,0 €/mt	576,4 €/mt	24%	3,00%	10%	5,10%	100%	32,93%	323,74 €/mt	2,33
Industrial	1.600,0 €/mt	345,8 €/mt	27%	3,00%	10%	5,10%	100%	32,35%	605,21 €/mt	4,36

* G. Gen. Promotor cGP: 2%
* Tipo de interés: 4%

Iturria: *Manual de ejecución urbanística* (J.I. Tejerina)

ponderazio-koefizienteak

hirigintza-antolakuntza xehatuak (Plan Partzialak,
Plan Bereziak) zehazten ditu ponderazio-
koefizienteak (nahiz eta, ondorengo birpartzelazio-
proiektuek aldatu ditzaketen)

Artículo 16º. Ponderación de usos.

Se establecen los siguientes coeficientes de ponderación, sin perjuicio de que el Proyecto de Reparcelación pudiera establecer de forma pormenorizada otros coeficientes.

Vivienda VPO: 1

Vivienda Tasada: 2,082

Vivienda libre: 2,576

Anejos VPO: 0,4

Anejos Tasada: 0,583

Anejos libre: 1,565

Terciario: 1,8

2.2 Areako Hiri
Antolakuntzarako Plan
Berezia

Ikaztegieta, 2012

30434 EHAA - 2008ko abenduak 12, ostirala

N.º 238 ZK.

BOPV - viernes 12 de diciembre de 2008

Artikulu bakarra.– Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 27. artikulua honela geratuko da idatzita:

«27. artikulua.– Erkidegoak hirigintzako ekin-tzan sortutako gainbalioetan parte artesa.

1.– Herri-erakundeen hirigintzako ekin-tzan sortutako gainbalioetan erkidegoak parte har dezan, hiri-lurzoru finkatugabearen eta lur-zoru urbanizagarriaren jabeek doan laga beharko diote udalari egikaritze-esparruko batez besteko hirigintza-erakigarritasun haztatuaren % 15i dagokion lurzorua, urbanizazio-kostuetatik li-bre. Jarduketa integratuetan, egikaritze-esparrua egikaritze-unitatea da.

2.– Eraikigarritasun haztatuaren gehi-tzeagatik finkatu gabeko hiri-lurzoruan, jabeek hirigintza-erakigarritasun haztatuaren (aurreko hirigintza-antolamenduak esleitutakoaren) gai-neko gehitzearen % 15i dagokion lurzorua laga behar diote dohainik udalari, hirigintza-kargeta-tik libre, non eta hirigintza-antolamendu horrek egikaritzea gauzatzeko ezarritako mugak gairitu ez diren, edo, halakorik ezarri ez bazuen, lege honetako 189. artikuluan ezarritakoak gairiditu ez diren. Kasu horretan, gauzatutako eraikigarri-tasuna hartuko da kontuan.

3.– Artikulu honetan arautzen den lagapena partzela eraikigarrietan gauzatu beharko da, eta partzela horiek Lurzorua Udal Ondareari atxiki beharko zaizkio beti.

Artículo único.– El artículo 27 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, queda redactado de la siguiente forma:

«Artículo 27.– Participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanis-tica.

1.– Para materializar la participación de la co-munidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, los propietarios de suelo urbano no consolidado y de suelo ur-banizable tienen la obligación de ceder gratuita-mente al ayuntamiento el suelo correspondiente al 15% de la edificabilidad ponderada, libre de cargas de urbanización, del ámbito de ejecución. En actuaciones integradas, el ámbito de ejecu-ción es la unidad de ejecución.

2.– En suelo urbano no consolidado por in-cremento de la edificabilidad ponderada, los propietarios tienen la obligación de ceder gra-tuitamente al ayuntamiento, libre de cargas de urbanización, el suelo correspondiente al 15% de dicho incremento sobre la edificabilidad ur-banística ponderada atribuida por la ordenación urbanística anterior, salvo que hubiesen vencido los plazos de ejecución establecidos en la misma o, en su defecto, en el artículo 189 de esta ley, en cuyo caso se tendrá en cuenta la edificabilidad materializada.

3.– La cesión regulada en este artículo se ha-brá de materializar en parcela o parcelas edifica-bles que habrán de quedar en todo caso adscritas al Patrimonio Municipal de Suelo.

11/2008
Legea

10. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DEL ÁMBITO

Serán obligaciones de los propietarios del suelo, constituidos legalmente en Junta de Concertación, al menos las siguientes:

- Sufragar la urbanización del ámbito a través de las cuotas de urbanización giradas por el Ayuntamiento de Ikaztegieta, en base a la programación determinada por el Programa de Actuación Urbanizadora y al reparto de beneficios y cargas establecido por el Proyecto de Reparcelación.
- Ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Ikaztegieta el suelo correspondiente al 15% de la edificabilidad ponderada, libre de cargas de urbanización.
- Ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Ikaztegieta los espacios destinados a dominio y uso público.
- Edificar los solares resultantes en los plazos legalmente establecidos.
- Realojar los usos residenciales y terciarios actualmente existentes en el edificio *Toki-Alai*, declarado fuera de ordenación, en los nuevos desarrollos proyectados.

De todo ello quedará debida constancia en el Proyecto de Reparcelación de manera que las obligaciones descritas se fijarán como carga de carácter real que gravará todas las fincas resultantes, de carácter privado y aprovechamiento lucrativo, salvo aquellas que hayan sido cedidas al Ayuntamiento de Ikaztegieta como consecuencia del cumplimiento del deber de cesión del 15% del aprovechamiento a la Administración.

Lursail-jabeen
betebeharrak

2.2 Areako Hiri
Antolakuntzarako Plan
Berezia

Ikaztegieta, 2012

DOCUMENTO Nº 4. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA

INDICE

1. Exigibilidad y contenido.
2. Grado de precisión.
3. Valores y precios.
4. Coste económico de las cargas de urbanización y edificación asociadas al desarrollo urbanístico proyectado.
 - 4.1- Cálculo del coste de la urbanización general del área.
 - 4.2- Cargas derivadas del desarrollo urbanístico.
5. Estimación del beneficio económico resultante del desarrollo urbanístico proyectado. El valor de repercusión del suelo urbanizado resultante de ese desarrollo.
 - 5.1- Coste de edificación de los aprovechamientos previstos en el ámbito
 - 5.2- Valor en venta de los aprovechamientos proyectados.
 - 5.3- Repercusión del suelo urbanizado.
6. El valor de repercusión del suelo, excluida la urbanización.
7. Conclusiones.
8. Coeficientes de ponderación de usos y edificabilidad ponderada.

Bideragarritasun-
ekonomikoaren
azterketaren aurkibidea

2.2 Areako Hiri
Antolakuntzarako Plan
Berezia

Ikaztegieta, 2012

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

DEL ÁREA 2.2- ÁMBITO DE ORDENACIÓN REMITIDA -OR EKIALDEA BERRIA- DEL PLAN GENERAL DE IKAZTEGIETA

Los costos de ejecución se refieren a precios de contrata sin el Impuesto sobre el Valor Añadido.

4.- COSTE ECONOMICO DE LAS CARGAS DE URBANIZACION Y EDIFICACION ASOCIADAS AL DESARROLLO URBANISTICO PROYECTADO.

4.1- Cálculo del coste de la urbanización general del área

Las mediciones que se reflejan en este apartado se han realizado por analogia con planeamientos similares y revisten un carácter estimativo. Los precios estimados se refieren a ejecución material e incluyen la parte proporcional de legalización de instalaciones, control de calidad y seguridad y salud que corresponde.

1- EXPLANACIÓN.....292.690,31

2- DREN LONG.,TRANSV.,IMPERM Y JUNTAS.....102.432,55

3- FIRMES.....215.928,37

4- ÁREAS PEATONALES.....170.342,43

5- MUROS Y OBRAS DE DEFENSA.....380.921,35

6- ABASTECIMIENTO DE AGUA.....86.004,21

7- SANEAM. Y DEPUR. AGUAS RESIDUALES121.159,80

8- REDES ELÉCTR. Y CENTROS TRANSF.....200.045,94

9- ILUMINACIÓN URBANIZACIÓN161.684,24

10- RED DE TELEFONÍA76.019,19

11- JARDINERÍA Y TRATAM. DEL PAISAJE73.416,50

12- SEÑALIZACIÓN Y BALIZAMIENTO.....11.092,70

13- CONTROL CALIDAD URBANIZACIÓN26.131,00

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL1.923.868,59

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

DEL ÁREA 2.2- ÁMBITO DE ORDENACIÓN REMITIDA -OR EKIALDEA BERRIA- DEL PLAN GENERAL DE IKAZTEGIETA

GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL (19%)365.535,04

SEGURIDAD Y SALUD (>1%)19.362,69

GESTION DE RESIDUOS (>0,5%)15.632,20

Total coste de ejecución por contrata de la urbanización general: 2.742.790,25 €

4.2- Cargas derivadas del desarrollo urbanístico

Sin perjuicio de su progresiva precisión en los preceptivos Programa de Actuación Urbanizadora y Proyecto de Reparcelación, el importe total de las cargas de urbanización resultantes se estima en este momento en:

Coste estimado ejecución por contrata de la urbanización general	2.742.790,25 €
Gastos de promoción y gestión de la actuación urbanizadora	170.652,42 €
Valor económico de las edificaciones existentes y a demibar	115.000,00 €
Coste de construcción de los realojos y traslados	460.000,00 €
Redacción proyectos y dirección facultativa de obras	160.000,00 €
Cargas urbanísticas derivadas del desarrollo del Área 2.2	3.648.442,67 €

Los citados costes económicos no incluyen el correspondiente I.V.A.

Area urbanizatzeke kosteak

2.2 Areako Hiri Antolakuntzarako Plan Berezia

Ikaztegieta, 2012

5.1- Coste de edificación de los aprovechamientos previstos en el ámbito			
La inversión correspondiente a la ejecución de la totalidad del aprovechamiento lucrativo vendría a ser de 9.804.000 euros, según el siguiente cálculo:			
Uso	M ² techo	Coste unitario (€/m ²)	Total (€)
Vivienda VPO	1.663	850	1.413.550
Vivienda Tasada municipal	3.326	850	2.827.100
Vivienda venta libre	3.326	897,75	2.985.916,5
Garajes y trasteros	4.740	300	1.422.000
Terciario	690	300	207.000
TOTAL COSTE EJECUCIÓN			8.855.566,5
Este cálculo no incluye el coste de ejecución relativo a los realojos y traslados de los usos residenciales y terciarios actualmente existentes en el ámbito, ya que los mismos se consideran cargas de urbanización y así se han consignado en el capítulo correspondiente.			
Por tanto, el coste del desarrollo integral del área , considerada la estimación que precede y excluido el valor del suelo, supone en consecuencia una inversión total de 12.504.009,17 euros .			
El coste definitivo de las mismas resultará de la liquidación de las obras del correspondiente proyecto de urbanización y estará en función de la agilidad de los procesos de gestión y ejecución urbanística como de las variaciones que se produzcan en los índices del coste de construcción.			
<div>Eraikuntzen kostoak</div> <div>2.2 Areako Hiri Antolakuntzarako Plan Berezia</div> <div>Ikaztegieta, 2012</div>			

5.2- Valor en venta de los aprovechamientos proyectados.

Los precios medios de venta de las viviendas protegidas, tanto de protección oficial de régimen general (VPO) como de tasada municipal, se han obtenido según los criterios establecidos por la *ORDEN de 3 de noviembre de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, sobre determinación de los precios máximos de las viviendas de protección oficial*.

Dichos criterios se adoptan subsidiariamente ante la no existencia de una Ordenanza Municipal de Vivienda Tasada, que el Ayuntamiento deberá aprobar en breve, y a cuyas directrices deberá adecuarse la citada tipología de vivienda protegida.

Los precios medios de las viviendas de venta libre responden a un estudio del mercado actual de vivienda en Ikaztegieta y municipios limítrofes.

Se adopta un índice = 1,3 para la conversión de la superficie útil en superficie construida.

El valor en venta de los distintos usos previstos en el ámbito es la que sigue:

Uso	Superficie m ² (t)	Precio medio €/m ² (u)	Precio medio €/m ² (t)	Total €
Vivienda VPO	1.663	1.424,03	1.095,41	1.821.666,83
Vivienda Tasada	3.326	2.371,61	1.824,32	6.067.688,32
Vivienda libre	3.326	2.719,00	2.091,54	6.956.462,04
Anejos VPO	828	569,12	438,16	362.796,48
Anejos Tasados	2.004	664,05	510,80	1.023.643,2
Anejos libre	1.888	1.185,79	912,15	1.722.139,2
Terciario	690	1.300,00	1.000,00	690.000,00
Total				18.644.396,07

Salmenta-prezioak

2.2 Areako Hiri
Antolakuntzarako
Plan Berezia

Ikaztegieta, 2012

5.3- Repercusión del suelo urbanizado.

a) Viviendas VPO:

- Valor en venta total: $1.663 \text{ m}^2(t) \times 1.095,41 \text{ €/m}^2(t) = 1.821.666,83 \text{ €}$
- Repercusión del suelo urbanizado: $1.821.666,83 \text{ €} \times 20\% = 364.333,37 \text{ €}$

b) Viviendas tasadas:

- Valor en venta total: $3.326 \text{ m}^2(t) \times 1.824,32 \text{ €/m}^2(t) = 6.067.688,32 \text{ €}$
- Repercusión del suelo urbanizado: $6.067.688,32 \text{ €} \times 25\% = 1.516.922,08 \text{ €}$

c) Viviendas de venta libre:

- Según Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo. $VRS = Vv/K - Vc$
- $VRS = 2.091,54 / 1,4 - 897,75 = 596,21 \text{ €/m}^2(t)$
- Repercusión del suelo urbanizado: $3.326 \text{ m}^2 \times 596,21 \text{ €/m}^2(t) = 1.982.994,46 \text{ €}$

d) Anejos VPO:

- Valor en venta total: $828 \text{ m}^2(t) \times 438,16 \text{ €/m}^2(t) = 362.796,48 \text{ €}$
- Repercusión del suelo urbanizado: $362.796,48 \text{ €} \times 20\% = 72.559,30 \text{ €}$

e) Anejos tasados:

- Valor en venta total: $2.004 \text{ m}^2(t) \times 510,80 \text{ €/m}^2(t) = 1.023.643,2 \text{ €}$
- Repercusión del suelo urbanizado: $1.023.643,2 \text{ €} \times 25\% = 255.910,80 \text{ €}$

f) Anejos de venta libre:

- Según Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo. $VRS = Vv/K - Vc$
- $VRS = 900 / 1,4 - 300 = 342,86 \text{ €/m}^2(t)$
- Repercusión del suelo urbanizado: $1.888 \text{ m}^2 \times 342,86 \text{ €/m}^2(t) = 647.319,68 \text{ €}$

g) Terciario:

- Según Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo. $VRS = Vv/K - Vc$
- $VRS = 1000 / 1,44 - 300 = 394,44 \text{ €/m}^2(t)$
- Repercusión del suelo urbanizado: $690 \text{ m}^2 \times 394,44 \text{ €/m}^2(t) = 272.166,66 \text{ €}$

Por tanto, la repercusión total del suelo urbanizado sobre el aprovechamiento previsto asciende a **5.112.206,35 €**.

Babestutakoak
legez mugatuta
daude

Urbanizatutako
lurzoruaen
erreperkusioa

2.2 Areako Hiri
Antolakuntzarako
Plan Berezia

Ikaztegieta, 2012

6. EL VALOR DE REPERCUSION DEL SUELO, EXCLUIDA LA URBANIZACION.

- Valor de repercusión del suelo urbanizado total resultante: **5.112.206,35 €**
- Valor de repercusión de la edificabilidad correspondiente a los propietarios de los terrenos del ámbito: $5.112.206,35 \text{ €} \times 85\% = \mathbf{4.345.375,40 \text{ €}}$
- Valor de repercusión de la edificabilidad correspondiente al Ayuntamiento en concepto de cesión legal: $5.112.206,35 \text{ €} \times 15\% = \mathbf{766.830,95 \text{ €}}$
- Cargas de urbanización a repercutir a los aprovechamientos: **3.648.442,67 €**
- Valor de repercusión del suelo resultante, deducidos los costes de las cargas de urbanización: $4.345.375,40 \text{ €} - 3.648.442,67 \text{ €} = \mathbf{696.932,73 \text{ €}}$

7. CONCLUSIONES.

A modo de conclusión, cabe indicar que según esta hipótesis, el desarrollo urbanístico proyectado en el Área 2.2 – *Ekialde berria* es económicamente viable tanto incluyendo como excluyendo los gastos de urbanización derivados del realojo del edificio Toki-Alai. El análisis efectuado en los apartados anteriores así lo da a entender.

Eraikigarritasun-
erreperkusioak

2.2 Areako Hiri
Antolakuntzarako
Plan Berezia

Ikaztegieta, 2012

8.1- Repercusión del suelo urbanizado.

La repercusión del suelo urbanizado a los aprovechamientos, para cada uno de los usos previstos, es la siguiente:

a) Viviendas VPO (uso característico):

$$VSU = E \times VRSU$$

$$RSU = 364.333,37 \text{ €} : 1.663 \text{ m}^2(\text{t}) = \mathbf{219,08 \text{ €/m}^2(\text{t})}$$

b) Viviendas tasadas:

$$VRSU = VSU / E$$

$$RSU = 1.516.922,08 \text{ €} : 3.326 \text{ m}^2(\text{t}) = \mathbf{456,08 \text{ €/m}^2(\text{t})}$$

c) Viviendas de venta libre:

$$RSU = \mathbf{564,28 \text{ €/m}^2(\text{t})} \quad (\text{izan beharko luke } 596,21)$$

d) Anejos VPO:

$$RSU = 72.559,30 \text{ €} : 828 \text{ m}^2(\text{t}) = \mathbf{87,63 \text{ €/m}^2(\text{t})}$$

e) Anejos tasados:

$$RSU = 255.910,80 \text{ €} : 2.004 \text{ m}^2(\text{t}) = \mathbf{127,70 \text{ €/m}^2(\text{t})}$$

f) Anejos de venta libre:

$$RSU = \mathbf{342,86 \text{ €/m}^2(\text{t})}$$

g) Terciario:

$$RSU = \mathbf{394,44 \text{ €/m}^2(\text{t})}$$

Lurzor
urbanizatuaren
erreperkusioa

2.2 Areako Hiri
Antolakuntzarako Plan
Berezia

Ikaztegieta, 2012

8.2- Edificabilidad ponderada.

Los coeficientes de ponderación y la edificabilidad ponderada que se derivan de la repercusión del suelo a los aprovechamientos son los que siguen:

Uso	Superficie $m^2(l)$	RSU $\text{€/m}^2(l)$	Coef. de ponderación	Sup. pond. $m^2(p)$
Vivienda VPO	1.663	219,08	1	1.663
Vivienda Tasada	3.326	456,08	2,082	6.924,73
Vivienda libre	3.326	596,21	2,721	9.050,05
Anejos VPO	828	87,63	0,4	331,2
Anejos Tasada	2.004	127,7	0,583	1.168,33
Anejos libre	1.888	342,86	1,565	2.954,72
Terciario	690	394,44	1,8	1.242
Total				23.334,03

Los coeficientes de ponderación propuestos por este Plan Especial tienen un carácter preliminar y no vinculante, ya que serán reglamentariamente establecidos por el Proyecto de Reparcelación.

Arearen
eraikigarritasun
haztatua

2.2 Areako Hiri
Antolakuntzarako
Plan Berezia

Ikaztegieta, 2012

eraikigarritasun batezbestekoa

hurrengo zatiketaren emaitza: area edo
sektorearen eraikigarritasun ponderatua /
area edo sektorearen azalera (sistema orokor
berriak barne)

horrela, area edo sektore ezberdinetako
eraikigarritasun ponderatua alderatu daitezke

hirigintza-estandarrek

legeak ezartzen dituen eta plangintzak bete behar dituen gutxieneko kopuruak, eraikigarritasunari dagokionez, zuzkidurei dagokienez, aparkalekuei dagokienez, ekipamendu pribatuei dagokienez, eta abar

eraikigarritasun-mugak

hiri-lurzoru finkatugabeko area bakoitzean, erabilera nagusia etxebizitzakoa denean, lurzoruaren mailatik gorako gehienezko eraikigarritasuna **2,3** izango da (zuzkidura publikoen eraikigarritasuna zenbatu gabe, eta sistema orokorren azalera arearen azalera sartu gabe)

(kasu berezietan handitu liteke, COTPVren eta EJren baimenaz)

eraikigarritasun-mugak

lurzoru urbanizagarriko sektore bakoitzean,
erabilera nagusia etxebizitzakoa denean,
lurzoruaren mailatik gorako gehienezko
eraikigarritasuna **1,3** izango da (zuzkidura
publikoen eraikigarritasuna zenbatu gabe, eta
sistema orokorren azalera sektorearen azalera
sartu gabe)

(kasu berezietan 1,4ra handitu liteke, COTPVren eta EJren baimenaz)

7.000 biztanle baino gutxiagoko udalerrietan, **1,1** (Araba
Erdialdeko, Bilbo Metropolitarrako eta Donostialdeko eremu
funtzionaletakoetan ezik)

eraikigarritasun-mugak

hiri-lurzoru finkatugabeko area bakoitzean zein
lurzoru urbanizagarriko sektore bakoitzean,
erabilera nagusia etxebizitzakoa denean,
lurzoruaren mailatik gorako gutxienezko
eraikigarritasuna **0,4** izango da (zuzkidura
publikoen eraikigarritasuna zenbatu gabe, eta
sistema orokorren azalera arearen azalera
sartu gabe)

(kasu berezietan 0,32ra txikitu liteke, COTPVren eta EJren baimenaz)

eraikigarritasun-mugak

salbuespena: batezbesteko malda % 15ekoa
den lurzoruetan, 0,4 ordez, 0,3

eta udalerri txikietan (3.000 biztanle baino
gutxiago): 0,25

sistema orokorretarako erreserbak

HAPOk erreserbatu behar ditu berdegune eta
hiri-parkeetarako 5 m² plangintzan
aurreikusitako biztanle bakoitzeko edo 25 m²
eraiki bakoitzeko (plangintzaren aurretik
dagoen azalera ere kontuan hartuz)

tokiko sistemetarako erreserbak

lurzoru urbanizagarrian, sektorearen erabilera nagusia etxebizitzakoa denean:

tokiko zuzkidura publikoetarako: lurzoruaren mailatik gorako irabazizko 25 m² eraiki bakoitzeko, 10 m² lurzoru utzi behar dira gutxienez; gainera, sektorearen azaleraren (sistema orokorren azalera kenduta) % 15, gutxienez, berdegune edo espazio libre publikoetarako izango da

tokiko sistemetarako erreserbak

lurzoru urbanizagarrian, sektorearen erabilera nagusia etxebizitzakoa denean:

aparkalekuetarako:

-partzela pribatuetan (nahiz eta, batzuetan, kalean ere onartzen diren):
0,35 plaza, lurzoruaren mailatik gorako irabazizko 25 m² eraiki bakoitzeko

-partzela publikoetan (nahiz eta, batzuetan, kalean ere onartzen diren): 0,15 plaza, lurzoruaren mailatik gorako irabazizko 25 m² eraiki bakoitzeko

tokiko sistemetarako erreserbak

**lurzoru urbanizagarrian, sektorearen erabilera
nagusia etxebizitzakoa denean:**

tokiko ekipamendu pribatuetarako (komertzialak, erlijioitsuak,
kulturalak, hezkuntzakoak, kirolekoak, osasunekoak, garraiokoak): **1 m²**
eraiki, lurzoruaren mailatik gorako irabazizko **25**
m² eraiki bakoitzeko

(betekizun hori ere bete daiteke beharrezko azalera
ekipamendu publikoetarako uzten bada)

tokiko sistemetarako erreserbak

**lurzoru urbanizagarrian eta hiri-lurzoru
finkatugabeen, sektorearen edo arearen erabilera
nagusia etxebizitzakoa denean:**

zuhaitz bat landatzea edo mantentzea, etxebizitza
berri bakoitzeko

tokiko sistemetarako erreserbak

hiri-lurzoru finkatugabean, arearen erabilera nagusia etxebizitzakoa denean:

arearen azaleraren (sistema orokorren azalera kenduta)
% 15, gutxienez, berdegune edo espazio libre
publikoetarako izango da

beste zuzkidura publikoetarako, bi aukera hauetako 1:

- lurzorua ren mailatik gorako irabazizko 25 m² eraiki bakoitzeko, 5 m² lurzoru
- lurzorua ren mailatik gorako irabazizko 25 m² eraiki bakoitzeko, 5 m² eraiki

babes publikoko etxebizitzetarako erreserbak

hiri-lurzoru finkatugabean, arearen erabilera nagusia etxebizitzakoa denean: etxebizitza-erabilerarako hirigintza-eraikigarritasun berriaren % 40 babes publikoko etxebizitzetarako erreserbatuko da

(horretatik, % 20, erregimen orokorreko eta bereziko BOE, eta, beste %20, etxebizitza tasatuak)

babes publikoko etxebizitzetarako erreserbak

lurzoru urbanizagarrian, sektorearen erabilera nagusia etxebizitzakoa denean: etxebizitza-erabilerarako hirigintza-eraikigarritasun berriaren % 75 babes publikoko etxebizitzetarako erreserbatuko da

(horretatik, % 55, erregimen orokorreko eta bereziko BOE, eta, beste %20, etxebizitza tasatuak)